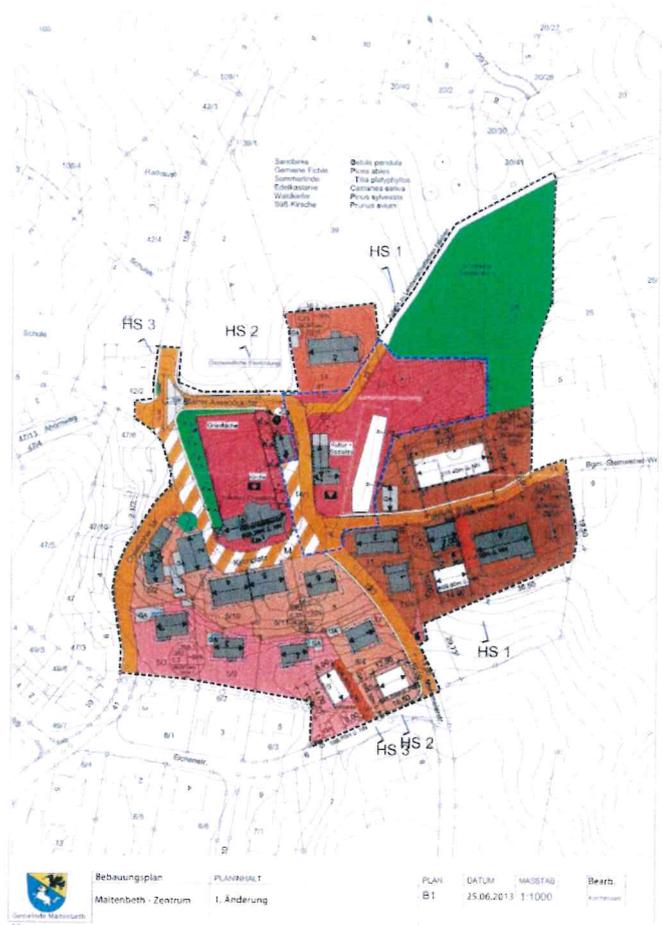




Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

Bebauungsplan Maitenbeth Zentrum 1. Änderung -beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-



Fassung vom 27.08.2013

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser:

Gemeinde Maitenbeth

Haager Str. 5

83558 Maitenbeth

Tel.: 08076/9166-0

Fax.: 08076/9166-20

E-Mail.: poststelle@vg-maitenbeth.bayern.de

Homepage.: www.maitenbeth.de


.....
Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister



Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

Bebauungsplan Maitenbeth Zentrum 1. Änderung -vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB-

Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Begründung zur 1. Änderung der Bebauungsplanes „Maitenbeth – Zentrum“ in der Fassung vom 20.10.2009

In der Gemeinde Maitenbeth wurde bereits seit Jahren nach Lösungen gesucht, die Ortsmitte räumlich zu stärken und als lebendiges Ortszentrum zu erhalten und weiter zu entwickeln. Wunsch ist einerseits eine bauliche Aufwertung des Kirchplatzes mit höherer öffentlicher Aufenthaltsqualität und ebenso der Erhalt und die Stärkung der infrastrukturellen Angebote. Für die derzeit problematische Verkehrsführung, welche die Kirche im Einbahnverkehr allseitig umfährt, den Kirchplatz damit mit Durchgangsverkehr durchschneidet und vor allem als Parkplatz nutzt, wurde nach intensiver Abstimmung eine Einigung erzielt. Die, im Bebauungsplan „Maitenbeth – Zentrum“ gefundene Lösung die Alte Post zu umfahren wurde verworfen. Der Verkehr soll künftig vollständig zwischen Alter Post und Aussegnungshalle abgewickelt werden.

Die denkmalgeschützte Alte Post befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Gebäude wird derzeit saniert und soll einer gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Das bestehende Rathaus befindet sich außerhalb der Ortsmitte, die Bausubstanz des Gebäudes lässt eine Sanierung nicht mehr sinnvoll erscheinen. Es ist vorgesehen, in der Ortsmitte ein neues Rathaus zu errichten. Der im Bebauungsplan „Maitenbeth – Zentrum“ festgelegte Standort entspricht nicht den städtebaulichen Erfordernissen, das neue Rathaus soll aus städtebaulicher Sicht direkt am Kirchplatz errichtet werden.

Um all den Gesichtspunkten gerecht zu werden wurde vom Gemeinderat beschlossen einen städtebaulichen Ideenwettbewerb „Neugestaltung der Ortsmitte mit Situierung des neuen Rathauses“ auszuloben.

In Folge des Wettbewerbes ist es notwendig den Bebauungsplanes „Maitenbeth – Zentrum“ zu ändern.

Die vorgesehene Änderung betrifft die Verkehrsführung und den Standort für ein neues Rathaus.

Die endgültige Gestaltung der Ortsmitte mit den erforderlichen Stellplätzen wird in Zusammenarbeit mit einem Büro für Landschaftsarchitektur, der Reg. v. Ob. (Städtebauförderung) der unteren Naturschutzbehörde und der Ortsplanungsstelle des Landratsamtes Mühldorf ausgearbeitet.



Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

Ergänzungen zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Maitenbeth - Zentrum“ in der Fassung vom 20.10.2009

2. Maß der baulichen Nutzung

2.5 Abstandsflächen

Rathaus zur östlich gelegenen Fl. Nr. 10.

Aufgrund des Ergebnisses des Wettbewerbes „Neugestaltung der Ortsmitte mit Situierung des Rathauses“ und einer weiteren Optimierung der Platzsituation ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung erforderlich.

Eine grenznahe Bebauung des Rathauses im Bereich des jetzt unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehenden Nebengebäudes und ein auf 3 Meter festgesetzter Grenzabstand im Bereich des nördlich abfallenden Geländes ist städtebaulich begründbar und vertretbar. Für den östlichen Nachbarn (Fl. Nr. 10) sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich im Bereich des jetzigen Nebengebäudes die Abstandsflächen geringfügig erhöhen und im Bereich des nach Norden abfallenden Geländes die bestehende Bebauung und auch eine künftige Bebauung, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Maitenbeth – Zentrum“ dargestellt, nicht beeinträchtigen.

Die Brandschutzbestimmungen im Bereich der bestehenden Garagen sind bei einem Neubau des Rathauses zu berücksichtigen.

Durch die reduzierten Abstandsflächen wird der neu entstehende Dorfplatz mit Dorfbrunnen vor der Alten Post und dem künftigen Rathaus aufgewertet. Auch wird der Alten Post mehr Raum gegeben wenn sich der Abstand zwischen Alter Post und Rathaus vergrößert. Ebenso wird eine Gefährdung der Standsicherheit der Alten Post bei einem vergrößerten Abstand ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Baukörper

3.2 Dächer

Für den Neubau des Rathauses werden abweichend vom Beb. Plan „Maitenbeth - Zentrum“ Dachgestaltungen entsprechend des 1. Preises des Wettbewerbes „Neugestaltung der Ortsmitte mit Situierung des Rathauses“ zugelassen.

3.3 Dachaufbauten und – Einschnitte

Für den Neubau des Rathauses werden abweichend vom Beb. Plan „Maitenbeth - Zentrum“ Zwerchgiebel entsprechend des 1. Preises des Wettbewerbes „Neugestaltung der Ortsmitte mit Situierung des Rathauses“ zugelassen.

4. Garagen

4.1 Garagen

hinzuzufügen ist:

Öffentliche Stellplätze, sowie durch Alte Post und Rathaus notwendige Stellplätze und deren Begrünung sind im Plan nur schematisch dargestellt (GST). Diese werden zusammen mit einem Büro für Landschaftsarchitektur, der Reg. v. OB (Städtebauförderung) und dem Landratsamt Mühldorf festgesetzt.

Weitere Beeinträchtigungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.



Gemeinde Maitenbeth

Landkreis Mühldorf am Inn

Hinweis:

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Maitenbeth – Zentrum befindet sich das Baudenkmal

„ Alte Post“ D-1-83-126-4,

Bauernhaus, mit Blockbau – Obergeschoss, Traufschrot und kleiner Hochlaube, 2. Hälfte 18. Jh. hakenförmig angeschlossener Wirtschaftsteil, 18./19. Jh.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Baudenkmal

Katholische Pfarrkirche St. Agatha D-1-83-126-3,

barocker, kreuzförmiger Wandpfeilersaal mit Westturm, geweiht 1711, Ostteil mit zwei Kapellen um 1870 in neuromanischen Formen angebaut; mit Ausstattung.

Für die genannten Denkmäler gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG.